



MARKT GRASSAU

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 27.07.2023  
Beginn: Uhr  
Ende: Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Alten Pfarrhofes Grassau

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Kattari, Stefan

#### **Ausschussmitglieder**

Gasteiger, Marina  
Genghammer, Hans  
Haslinger, Werner  
Hofmann, Thomas  
Pletschacher, Franz

#### **Stellvertreter**

Göls, Thomas

Vertretung für Herrn Nikolaus Noichl

#### **Schriftführerin**

Hausotter, Andrea

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Ausschussmitglieder**

Drost, Winfried, Dr.  
Noichl, Nikolaus  
Schmuck, Katharina

#### **Stellvertreter**

Heuberger, Franz  
Stümpfl, Achim

Vertretung für Frau Katharina Schmuck  
Vertretung für Herrn Dr. Winfried Drost

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 25.05.2023
2. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für die Grundstücke Fl. Nr. 1368/4 und 1339/23 der Gemarkung Grassau, Heideweg 9  
Vorlage: 01/BAU/266/2023
3. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbe auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/13 der Gemarkung Rottau, Bastackerweg 5  
Vorlage: 01/BAU/265/2023
4. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Milchtankraums am Milchvieh-Laufstall auf dem Grundstück Fl. Nr. 240 der Gemarkung Rottau, Bernauer Straße 43  
Vorlage: 01/BAU/250/2023
5. Bauantrag zur Umnutzung des Hotels in Wohnungen, Grundstücke Fl. Nr. 101, 100, 90/7, 90/8, 98/3 und 96/11 der Gemarkung Grassau, Anwesen Kirchplatz 18  
Vorlage: 01/BAU/268/2023
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 970/2 der Gemarkung Grassau, am Aichbauernweg 15  
Vorlage: 01/BAU/180/2022
7. Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und Errichtung von zwei Dreifamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 1610/5 der Gemarkung Grassau, August-Sieghardt-Straße 2  
Vorlage: 01/BAU/261/2023
8. Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 965/2 der Gemarkung Grassau, Aichstr. 26  
Vorlage: 01/BAU/267/2023
9. Bauvoranfrage zum Abriss und Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 266/18 der Gemarkung Grassau, Rottmairstraße 4a  
Vorlage: 01/BAU/263/2023
10. Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1661/1 und/2 der Gemarkung Grassau, Gänsbachstraße 17a  
Vorlage: 01/BAU/270/2023
11. Gebäudeunterhalt; Sanierungsarbeiten im Sportheim, Mietenkamer Straße 57  
Vorlage: 01/BAU/269/2023
12. Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

1. Bürgermeister Stefan Kattari eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

**1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom  
25.05.2023**

Beschlusnummer 1

### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 25.05.2023 wird hiermit gemäß § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

**Beschluss:**

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für die Grundstücke Fl. Nr. 1368/4 und 1339/23 der Gemarkung Grassau, Heideweg 9, wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt.

Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben mit dieser Änderungsplanung unberührt, mit diesem Änderungsbeschluss ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zu veranlassen. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen ist nicht erkennbar, von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB kann deshalb abgesehen werden.

Dem Bauausschuss ist ein entsprechender Bebauungsplanentwurf vorzulegen.

Die Kosten der Änderungsplanung hat der Antragsteller zu tragen.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür ist ein entsprechender grundbuchrechtlicher Vertrag zur Hauptwohnsitznutzung (einschließlich Vertragsstrafe) vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

**3      Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbe auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/13 der Gemarkung Rottau, Bastackerweg 5**

Beschlusnummer **3**

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbe auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/13 der Gemarkung Rottau wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt. Bezüglich der Baugrenzenüberschreitung der Tiefgarage wird einer Befreiung vom Bebauungsplan zugestimmt.

Für den Lichtgraben wird einer Abweichung von der örtlichen Gestaltungssatzung nicht zugestimmt.

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 5    Nein 2    Anwesend 7    Persönlich beteiligt 0**

**4      Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Milchtankraums am Milchvieh-Laufstall auf dem Grundstück Fl. Nr. 240 der Gemarkung Rottau, Bernauer Straße 43**

Beschlusnummer **4**

Nach kurzer Beratung erging folgender **Beschluss:**

Dem Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Milchtankraums am Milchvieh-Laufstall auf dem Grundstück Fl. Nr. 240 der Gemarkung Rottau wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt. Für den Quergiebel wird einer Abweichung von der örtlichen Gestaltungssatzung zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0    Anwesend 7    Persönlich beteiligt 0**

**5 Bauantrag zur Umnutzung des Hotels in Wohnungen, Grundstücke Fl. Nr. 101, 100, 90/7, 90/8, 98/3 und 96/11 der Gemarkung Grassau, Anwesen Kirchplatz 18**

Beschlusnummer **5**

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zur Umnutzung des Hotels in Wohnungen, auf den Grundstücken Fl. Nr. 101, 100, 90/7, 90/8, 98/3 und 96/11 der Gemarkung Grassau, Kirchplatz 18 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

Das Landratsamt Traunstein wird um Prüfung der erforderlichen Stellplatzzahlen ersucht.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

**6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 970/2 der Gemarkung Grassau, am Aichbauernweg 15**

Beschlusnummer **6**

Nach kurzer Beratung erging folgender **Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 970/2 der Gemarkung Grassau, Aichbauernweg 15, wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

**7 Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und Errichtung von zwei Dreifamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 1610/5 der Gemarkung Grassau, August-Sieghardt-Straße 2**

Beschlusnummer 7

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und Errichtung von zwei Dreifamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 1610/5 der Gemarkung Grassau, August-Sieghardt-Straße 2 wird nicht zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 965/2 der Gemarkung Grassau, Aichstraße 26 wird nicht zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 266/18 der Gemarkung Grassau, Rottmairstraße 4a wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt.

Aufgrund der Baurechtsüberschreitung ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, diese ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung vorzunehmen; in diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf ist dem Bauausschuss vorzulegen. Die Kosten der Änderungsplanung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Um sicherzustellen, dass durch die neu zu schaffenden Wohneinheiten keine Nebenwohnsitze entstehen, ist für das auf dem Grundstück Fl. Nr. 266/18 zu erweiternde Baurecht entsprechend ein grundbuchrechtlich gesicherter Vertrag zur Hauptwohnsitznutzung mit Vertragsstrafe zu schließen.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

**10 Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1661/1 und/2 der Gemarkung Grassau, Gänsbachstraße 17a**

Beschlusnummer **10**

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1661/1 und 1661/2 der Gemarkung Grassau, Gänsbachstraße 17a wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

**Beschluss:**

Die erforderlichen Reparatur- und Sanierungsarbeiten im Sportheim, Mietenkamer Straße 57 sind auszuführen. Die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 14.000 € sind über den Nachtrags- haushalt bereitzustellen.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Stefan Kattari um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Stefan Kattari  
1. Bürgermeister



Andrea Hausotter  
Schriftführung